

WAREHOUSES DE PAUW NV
openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling
ondernemingsnummer: 0417.199.869

(WDP of de Vennootschap)

VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING
aan de jaarlijkse algemene vergadering van WDP d.d. 29 april 2026

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 aan uw goedkeuring voor.

1. Een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de Vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

1. Bespreking van de balans

Vastgoedportefeuille

Volgens onafhankelijke waarderingsdeskundigen Stadim, Jones Lang LaSalle en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (*fair value*¹) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2025 2.411,0 miljoen euro tegenover 2.316,2 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan *fair value* van de investeringen in zonnepanelen², stijgt de totale portefeuillewaarde tot 2.472,8 miljoen euro in vergelijking met 2.383,5 miljoen euro eind 2024.

De waarde van 2.411,0 miljoen euro omvat voor 2.334,4 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*)³ tegenover 2.195,3 miljoen euro bij begin van het boekjaar. De beweging is toe te schrijven aan verschillende redenen: 1) een stijging is voornamelijk toe te schrijven aan het opgeleverde project te Bornem – (100% voorverhuurd) – Genk (100% voorverhuurd) 2) een stijging is eveneens te wijten aan de aankoop van de sites te Courcelles, Lokeren, 5 stedelijke distributiesites (Antwerpen, Namen, Sint-Katelijne Waver, Wevelgem en Evergem) en Mechelen 3) een daling toe te schrijven aan de verkoop van de site te Luik.

De beperkte negatieve herwaardering van de portefeuille in 2025 (-0,1% van de totale portefeuillewaarde) is voornamelijk toe te schrijven aan een lichte daling van de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille. De bezettingsgraad kwam uit op 95,6% per 31 december 2025, tegenover 97,4% per 31 december 2024. De geschatte markthuren en de vereiste rendementen – twee belangrijke parameters die door de vastgoeddeskundigen worden gehanteerd – bleven nagenoeg stabiel ten opzichte van eind 2024.

De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 44,0 miljoen euro. Het betreft hier voornamelijk de projecten te Kontich (herontwikkeling), Grimbergen en Lokeren (100% voorverhuurd). Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Willebroek, Genk en Westerlo voor een reële waarde van 32,6 miljoen euro.

¹ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

² De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

³ Inclusief een gebruiksrecht van 51 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

De zonnepanelen werden per 31 december 2025 gewaardeerd tegen een *fair value* van 61,8 miljoen euro. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een brutohuurrendement van 5,5%. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,7%.

Financiële vaste activa

Deze bestaan uit *Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs - Andere* ten belope van 3.255,6 miljoen euro.

De financiering van de (klein)dochterondernemingen gebeurt grotendeels door de moederonderneming WDP NV.

Investerings die administratief verwerkt worden via de 'equity'-methode

De investeringen die administratief verwerkt worden via de 'equity'-methode bedroegen per eind 2025 2.826,8 miljoen euro. De stijging met 234 miljoen euro is voornamelijk toe te schrijven aan:

- een uitkering van het bruto-dividend van WDP Nederland N.V. (-45 miljoen euro);
- het aandeel in het resultaat van de deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (+161 miljoen euro);
- een kapitaalverhoging in de kleindochteronderneming WDP -Gosselin NV (+1 miljoen euro);
- Aankopen Deelnemingen Alcovil NV, Matemco NV, Pielon BV, WDPBrownfieldlaan BV (+103 miljoen);
- overige (+14 miljoen euro).

Eigen vermogen

Het eigen vermogen (IFRS) bedroeg per 31 december 2025 5.018,2 miljoen euro, ten opzichte van 4.745,9 miljoen euro eind vorig boekjaar. Deze stijging is een gevolg van:

- de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2025 (+354 miljoen euro);
- de uitkering van het dividend en kapitaalverhoging n.a.v. het keuzedividend over het boekjaar 2024 (-164 miljoen euro);
- de variaties in de reële waarde van de zonnepanelen (-10 miljoen euro);
- de kapitaalverhogingen door middel van inbreng in natura van de vennootschap Pielon BV en door inbrengen in natura door Wholesale Real Estate Belgium NV, Kris De Leeneer BV en Hino Motors (Europe) NV. (+87 miljoen euro);
- de impact van de pre-hedge instrumenten (-11 miljoen euro);
- overige (15 miljoen euro).

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2025 gestegen, namelijk van 3.063,6 miljoen euro per 31 december 2024 tot 3.495,5 miljoen euro per eind december 2025. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het GVV-KB, stegen van 3.154,8 miljoen euro naar 3.581,7 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal (in acht te nemen voor de berekening van de schuldgraad) van 7.876,4 miljoen euro tot 8.610,4 miljoen euro. Hierdoor steeg de statutaire schuldgraad in de loop van 2025 van 40,1% per eind december 2024 naar 41,6% per jaareinde 2025.

De uitstaande langlopende financiële schulden op enkelvoudig niveau bestaan uit *roll over*- en *full revolving*-leningen ten belope van 1.997,2 miljoen euro, obligatieleningen ten belope van 1.244,2 miljoen euro en financiële leasings op meer dan één jaar ten belope van 1,0 miljoen euro.

De uitstaande kortlopende financiële schulden op enkelvoudig niveau bestaan uit kortlopende *roll over* en *full revolving*-leningen ten belope van 60,4 miljoen euro, *straight loans* ad. 20,0 miljoen euro, de uitgifte van

commercial papers ad. 112,5 miljoen euro, *financiële leasing* op minder dan één jaar ten belope van 0,2 miljoen euro en kortlopende obligatieleningen ten belope 60,0 miljoen euro.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2025 bedraagt 4,3 jaar⁴. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnskredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd eveneens 4,6 jaar. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,4 % in 2025.

De indekkingsgraad of *hedge ratio* die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste of een vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via *Interest Rate Swaps* (IRS'en), bedraagt 89,7% (geconsolideerd 89%) met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen aan 4,2 jaar.

2. Bespreking van de resultaten

Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over 2025 bedraagt 218,0 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 16,6% tegenover het resultaat van 186,9 miljoen euro in 2024.

Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gedreven door voorverhuurde nieuwbouwprojecten en de organische groei via indexatie van de huurcontracten alsook de nieuw gerealiseerde acquisities en opbrengsten van zonne-energie en enkele eenmalige opbrengsten.

De statutaire EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,95 euro, tegenover 0,84 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode⁵.

De EPRA-winst op geconsolideerd niveau bedraagt 1,53 euro tegenover 1,50 euro in 2024, een jaar-op-jaar stijging van 2%. Op basis van de stijging van de geconsolideerde EPRA-winst zal de Raad van Bestuur van WDP aan de Algemene Vergadering voorstellen om over 2025 een totaaldividend uit te keren van 1,23 euro bruto of 0,861 euro netto per aandeel⁶. Dit betekent een stijging met 2,5% tegenover het niveau van 2024 van 1,20 euro bruto.

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 125,4 miljoen euro over 2025, een stijging met 6,2% tegenover vorig jaar (118,1 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2024-2025, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met circa 1,7% als gevolg van de toenemende inflatie van gemiddeld 3,2% gedurende 2025 t.o.v. 2,7% gedurende 2024 afgezwakt door de verlaagde bezettingsgraad.

Het vastgoedresultaat omvat tevens 9,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 7,2 miljoen euro vorig jaar. Deze toename is voornamelijk het gevolg van de verdere uitrol van bijkomende PV-installaties op nieuwe sites en de uitbreiding van bestaande installaties. Bovendien lag de zonne-instraling tijdens het boekjaar 2025 hoger ten opzichte van 2024.

De andere bedrijfsopbrengsten en -kosten omvatten enkele niet-recurrente opbrengsten voor een bedrag van circa 0 miljoen euro.

Operationeel vastgoedresultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 156,5 miljoen euro in 2025, een stijging met 33,2% tegenover dezelfde periode vorig jaar (117,5 miljoen euro).

⁴ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedenkt is door back-upfaciliteiten.

⁵ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2025 bedraagt 230.529.703 en in 2024 bedroeg dit 222.736.116

⁶ Rekening houdend met de roerende voorheffing van 30%.

Financieel resultaat (exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

Het financieel resultaat (exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 55 miljoen euro over 2025, een daling tegenover vorig jaar (-12,9 miljoen euro).

Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille over het volledige boekjaar bedraagt -5,4 miljoen euro of -0,02 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat (op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen) 9 miljoen euro of 0,04 euro per aandeel.

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen bedroeg 1,9 mio euro. In 2025 werden de locaties Luik-Trilogiport en een gedeelte van de site te Leuven (Vaart 25-35) verkocht.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva⁷

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen -12,42 miljoen euro of -0,05 euro per aandeel in de loop van 2025 (tegenover -23,7 miljoen euro of -0,11 euro per aandeel in 2024). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2025 als gevolg van de verdere stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2025 en het verder in de tijd verschrijden van de looptijd van de afgesloten rente indekkingen.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - toegelaten afdekkingsinstrumenten wordt berekend op basis van de mark-to-marketwaarde (M-t-M) van de afgesloten rente-indekkingen.

Deze variatie in de reële waarde heeft geen cash impact en betreft een niet-gerealiseerd item, bijgevolg wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het financieel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening. De reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen bedraagt 32,9 miljoen euro per 31 december 2025.

Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode

Het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode bedraagt 160,9 miljoen euro of 0,70 euro per aandeel in de loop van 2025 (tegenover 267,8 miljoen euro of 1,20 euro per aandeel in 2024).

Het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode bestaat uit onderstaande onderdelen:

- EPRA-resultaat: 134,6 miljoen euro;
- Herwaardering financiële instrumenten: 0,0 miljoen euro;
- Resultaat op de portefeuille: 31,6 miljoen euro;
- Afschrijvingen en waardeverminderingen zonnepanelen: -5,4 miljoen euro.

Van de 160,9 miljoen euro was 89 miljoen euro afkomstig van WDP Nederland N.V., (met deelneming in WDP Development NL N.V.), 48 miljoen euro afkomstig van WDP Invest NV (met deelnemingen in WDP Romania S.R.L., Expo Market Doraly S.R.L., WDP Luxembourg SA, WDP Deutschland GmbH, WDP Deutschland Services GmbH, Catena AB, Site Industriel SA, Sisa Foetz SA, Sisa Energy SA en nanoGrid BV), 15 miljoen euro afkomstig van WDP France SARL en 8 miljoen euro afkomstig van andere dochterondernemingen.

⁷ De impact van IFRS 9 wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen. De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash item (indien deze producten worden aangehouden tot vervaldag en niet vroegtijdig worden afgewikkeld).

Nettoresultaat

Na een belastingresultaat van -0,7 miljoen euro, geeft dit een nettoresultaat over het boekjaar 2025 ad. 353,9 miljoen euro in vergelijking met een nettoresultaat in 2024 ad. 435,5 miljoen euro.

Het verschil tussen het nettoresultaat van 353,9 miljoen euro en de EPRA-winst van 218,0 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de portefeuille (IAS 40), het negatieve aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode, de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten en de afschrijvingen en waardeverminderingen van de zonnepanelen.

De voornaamste risico's waarmee de Vennootschap geconfronteerd wordt zijn deze eigen aan de sector. Voor een volledig overzicht van de risico's, met de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen verwijzen wij graag naar het jaarverslag 2025 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring* en 7. *Risicofactoren*).

2. Belangrijke gebeurtenissen na jaarafsluiting.

WDP Invest schreef in op een kapitaalverhoging van Catena, die via een versnelde private plaatsing werd uitgevoerd. Op 23 januari 2026 werden in totaal 604.204 aandelen toegewezen aan WDP Invest NV voor een bedrag van circa 276 miljoen SEK (circa 26 miljoen euro), waarmee het deelnemingspercentage van 10% werd behouden.

3. Omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Er doen zich de volgende omstandigheden voor die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden:

Hiervoor wordt verwezen naar het jaarverslag 2025 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 4. *Performance en trends*).

4. Onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het boekjaar werden geen onderzoeks- en/of ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd, zulks gelet op de aard en activiteit van de Vennootschap.

5. Bestaan van bijkantoren van de Vennootschap

De Vennootschap bezit één vaste inrichting te 7 Rue Jade 36250 SAINT MAUR, Frankrijk.

6. Verantwoording van de waarderingsregels

Niet van toepassing.

7. Tegenstrijdig belang

Hiervoor verwijzen we naar het jaarverslag 2025 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring*).

8. Bijzondere verrichtingen (kapitaalverhogingen binnen het kader van toegestaan kapitaal en inkoop eigen aandelen)

In overeenstemming met artikel 8:4 van het KB van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van

vennootschappen en verenigingen, maakt WDP bekend dat zij op 30 januari 2025 85.606 eigen aandelen heeft ingekocht. De aandelen werden ingekocht tegen een gewogen gemiddelde prijs (afgerond) van 20,66 euro per aandeel.

Deze inkoopverrichting werd uitgevoerd ten voordele van de leden van haar Uitvoerend Comité en dit binnen de grenzen van art. 7:215, §1, lid 3 WVV dat toelaat dat de Raad van Bestuur overgaat tot een inkoop eigen aandelen om ze aan te bieden aan haar personeel; deze aandelen moeten aan het personeel worden overgedragen binnen een termijn van twaalf maanden te rekenen van hun verkrijging. Ze werden overgedragen op 3 februari 2025.

In 2025 heeft de Raad van Bestuur tweemaal gebruik gemaakt van de haar op 24 april 2024 toegekende machtiging inzake het toegestaan kapitaal voor de inbreng in natura van (alle) 63 aandelen in Pielon BV, alsook voor de inbreng in natura in het kader van het keuzedividend over boekjaar 2024. In 2025 heeft de Raad van Bestuur daarnaast driemaal gebruik gemaakt van de haar op 30 april 2025 toegekende machtiging inzake het toegestaan kapitaal voor de inbrengen in natura door respectievelijk Wholesale Real Estate Belgium NV, Kris De Leeneer BV en HINO MOTORS (EUROPE) NV. Zie voor meer informatie omtrent de machtiging inzake toegestaan kapitaal hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring*.

9. Inzake het gebruik van financiële instrumenten door de Vennootschap en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van activa, passiva, financiële positie en resultaat

A. De doelstellingen en het beleid van de Vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast

WDP tracht (op geconsolideerd niveau) zoveel mogelijk een matching van zijn activa en passiva te garanderen doorheen de cyclus. In die optiek genereert de portefeuille een (geconsolideerd) brutorendement van 6,2% (statutair: 5,7%), gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een (geconsolideerd) gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 5,6 jaar (statutair 5,6 jaar) tot eerste vervaldag en 6,8 jaar (statutair 7,7 jaar) tot eindvervaldag. Deze worden vervolgens gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van circa 2,4, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 4,2 jaar).

Deze hoge marge tussen rendement en kost, zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een Interest Coverage Ratio⁸ van 5,0x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot intrestvoeten heeft tot doelstelling de fluctuaties van de intrestvoeten zoveel mogelijk te ondervangen en de kost van de schulden te optimaliseren. Dit gebeurt via een centraal gevoerde macro-hedgingpolitiek, waarbij intrestderivaten worden gehanteerd uitsluitend ter dekking van de financiële schulden. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via *Interest Rate Swaps* (IRS'en), bedraagt statutair 89,7% (geconsolideerd: 89%)⁹ op 31 december 2025 met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 4,2 jaar en bedraagt gemiddeld 62,50% de komende vijf jaar.

Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook 5. *Financiële resultaten en*

⁸ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

⁹ Bij de indekkingspolitiek van de GVV is bij de lange looptijd van de bestaande rente-indekkingen impliciet uitgegaan van de voorwaarde dat het absoluut niveau van de uitstaande schulden behouden blijft. Zie tevens jaarverslag *Risicofactoren* en toelichting mbt de *Financiële instrumenten*.

vooruitzichten voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de korte termijn intrestvoeten)

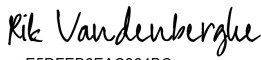
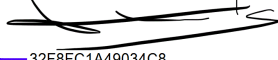
B. Het door de Vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico, en kasstroomrisico

De voornaamste risico's waarmee de Vennootschap geconfronteerd wordt zijn deze eigen aan de sector. Voor een volledig overzicht van de risico's, met de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen verwijzen wij graag naar het jaarverslag 2025 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 6. *Corporate Governance Verklaring* en 7. *Risicofactoren*).

Tenslotte verzoeken wij u kwijting te verlenen aan de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris voor het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgesteld op 25 maart 2026 te Wolvertem,

DE RAAD VAN BESTUUR

<p>Signed by:  E5DFEB6EAC364BC...</p>	<p>Ondertekend door:  32F8FC1A49034C8...</p>
<p>Rik Vandenberghe Voorzitter raad van bestuur</p>	<p>Joost Uwents Gedelegeerd bestuurder</p>